Como Identificar Riscos em Leilão Judicial de Imóvel

INTRODUÇÃO AO TEMA

Resposta:
No Leilão judicial, o imóvel é leiloado por ordem do juiz para pagamento de dívidas (trabalhista, cível, falimentar).

Maiores riscos, se for relacionado às discussões processuais. Mas isso também pode ser um grande aliado, pois traz maior clareza ao investidor.

COMO ANALISAR O EDITAL E A MATRÍCULA

Pergunta: O que observar no edital?

- Nome do exequente e do executado
- Se o imóvel está ocupado
- Se há menção a débitos de IPTU, ITR, condomínio
- Se o arrematante assume dívidas ou não

Ocupação/óbito:

Ler edital

Conversar com vizinhos, zelador

Google Street View

Pergunta: O que observar na matrícula do imóvel?

- Último registro de propriedade
- Averbações de penhora, hipoteca, alienação fiduciária
- Existência de usufruto, condomínio, retificações de área
- Averbação de óbito do proprietário

Pergunta: Como descobrir se o proprietário faleceu?

- Verificar averbação na matrícula
- Consultar registrocivil.org.br
- Observar movimentações de inventário no sistema judicial

COMO LEVANTAR DÉBITOS

Pergunta: Como levantar débitos de IPTU, ITR e condomínio?

- IPTU: site da prefeitura do município
- ITR: site da Receita Federal, usando o NIRF e CPF/CNPJ
- Condomínio: conversar com o síndico, porteiro ou administradora

ÔNUS/RESTRIÇÃO	O QUE É?	RISCO	RECOMENDAÇÃO
Hipoteca	Garantia de dívida. Pode ser convencional, legal/judicial.	Pode ter preferência sobre o crédito.	Verificar tipo e data da hipoteca.
Alienação Fiduciária	Imóvel em nome do credor até quitação da dívida.	Leilão judicial é nulo (se for da propriedade).	Se constar, não arremate. Exceto se for sobre os direitos do devedor.
Copropriedade	Imóvel pertence a mais de uma pessoa.	Arremate pode ser apenas de parte ideal.	Verificar se outros proprietários são executados e se foram intimados.
Usufruto	Direito de uso por terceiro.	Você não poderá usar o imóvel.	Verificar prazo e titular do usufruto.
Aluguel registrado	Contrato com registro na matrícula.	Inquilino pode ficar até o fim do prazo.	Checar datas e cláusulas do contrato.
Penhora	Constrição (bloqueio) judicial.	Indica processo em curso.	Consultar processo e alcance da penhora.
Indisponibilidade	Proibição de alienar o bem.	Pode haver disputa.	Verificar origem. Em geral, arrematação prevalece.
Ações judiciais	Disputas sobre a propriedade.	Pode levar à anulação.	Avaliar os autos mencionados.
Averbação de óbito	Falecimento do titular.	Pode tornar penhora nula se feita depois.	Verificar existência de inventário.
Retificações	Mudanças na área, construção ou demolição.	Pode afetar valor e regularização.	Comparar com edital e planta.